Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2014–2015 **Aanhangsel van de Handelingen**

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1531

Vragen van de leden **Monasch** (PvdA) en **Van der Linde** (VVD) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *beschikbaar kapitaal voor woningen dat niet geïnvesteerd kan worden* (ingezonden 17 februari 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 11 maart 2015).

Vraag 1
Bent u ervan op de hoogte dat pensioenfondsen, particuliere beleggers en buitenlandse beleggers volgens vastgoedadviseur Capital Value 650 miljoen euro aan beschikbaar kapitaal niet kunnen investeren in woningen omdat er onvoldoende producten beschikbaar zijn?[1]

Antwoord 1
Ja.

Vraag 2
Hoe beoordeelt u het signaal dat beschikbaar kapitaal niet kan worden geïnvesteerd in woningen?

Antwoord 2
Volgens het rapport van Capital Value is in 2014 ongeveer 3 miljard euro geïnvesteerd in woonbeleggingen. Dat is een recordbedrag. Dit is voor een deel gerealiseerd door de toetreding van buitenlandse beleggers tot de Nederlandse markt. De grote belangstelling bevestigt het vertrouwen van binnen- en buitenlandse investeerders in de Nederlandse woningmarkt, inclusief de recente hervormingen. Dat de vraag naar woningbouwprojecten momenteel het aanbod lijkt te overstijgen, maakt het aantrekkelijk voor marktpartijen om meer aanbod te creëren.

Vraag 3
Deelt u de analyse van de vastgoedsector dat dit zou komen door de hoogte van de grondprijzen die gemeenten hanteren? Zo nee, waarom niet en welke oorzaken ziet u dan wel?

[1] Cobouw 26, 10 februari 2015, Miljarden beleggingsgeld maar te weinig projecten, bladzijde 5

ah-tk-20142015-1531
ISSN 0921 - 7398
's-Gravenhage 2015

Antwoord 3
Recent onderzoek naar de financiële positie van gemeentelijke grondbedrijven laat zien dat gemeenten nog steeds afboeken op hun grondposities. Daar waar gemeenten eigenaar zijn van de grond is het belangrijk dat zij realistische grondprijzen rekenen. Als gemeenten een biedprocedure organiseren, zal hier doorgaans een marktconforme prijs voor de grond uit ontstaan, waardoor de grondprijs in dat geval geen belemmering voor het nieuwbouwproject zal vormen. Het komt echter ook regelmatig voor dat gemeenten in het verleden al contracten hebben gesloten met bouwers, over onder meer de te hanteren uitgifteprijzen voor grond. In dat geval kunnen prijzen niet eenvoudig aangepast worden in verband met mogelijke staatssteun.
Grondprijzen kunnen dus een rol spelen, maar ik zie ook dat in 2014 een ongekend aantal woningbeleggingen tot stand is gekomen. De beste garantie voor een goed rendement (en dus een haalbare business case) voor alle betrokkenen is, dat de bouwplannen goed aansluiten bij de vraag van de woonconsument en beleggers. Daarvoor is een goede samenwerking nodig tussen alle partijen binnen de bouwketen.
In algemene zin geldt dat het aanbod van nieuwbouwwoningen vertraagd reageert op een vraagtoename. Sinds 2014 neemt het aantal woningbouwvergunningen sterk toe en het Economisch Instituut voor de Bouw verwacht dit jaar een toename van de nieuwbouwproductie van woningen van ruim 11 procent.

Vraag 4
Welke mogelijkheden en oplossingen ziet u zodat het huidige en het toekomstige beschikbare kapitaal voor woningen wél geïnvesteerd kan worden?

Antwoord 4
Het is aan de markt zelf om een balans tussen vraag en aanbod tot stand te laten komen. Hierbij zie ik geen directe rol voor de regering weggelegd om het beschikbare kapitaal en woningbouwprojecten actief met elkaar te matchen. Wel zal de ruimte voor investeringen in de woningmarkt naar verwachting ook de komende jaren toenemen. Het kabinet pakt belemmeringen aan die investeringen in het vrije huursegment in de weg kunnen staan. Door de hervormingen van de koopwoningmarkt en het huurbeleid wordt de groeipotentie van het vrije huursegment vergroot. Zo worden de gereguleerde huurprijzen meer in overeenstemming gebracht met de gewildheid van de woningen, wordt het scheefwonen tegengegaan met de inkomensafhankelijke huurverhogingen en zullen corporaties zich meer richten op hun kerntaak, waarmee meer ruimte ontstaat voor private investeerders in het vrije huursegment. Corporaties kunnen huurwoningen, wanneer deze niet nodig zijn voor de doelgroep, verkopen aan beleggers. Het kabinet heeft daartoe de regels voor verkoop van corporatiewoningen versoepeld. Verkoop aan beleggers geeft corporaties middelen om te herinvesteren in bestaand bezit (onder meer verduurzamen) of om nieuwe huurwoningen te ontwikkelen voor de doelgroep.
Daarnaast stimuleert de overheid onder meer de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen. Zo komt transformatie van niet-woningen naar gereguleerde huurwoningen in aanmerking voor mindering op de verhuurderheffing. Vooral binnen de grote steden is de vraag naar woningen groot en is er bovendien een groeiende vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen (jongeren, senioren, etc.). Voor hen kunnen bijvoorbeeld – veelal kleine – woningen gerealiseerd worden in kantoren en andere utiliteitsgebouwen die leegstaan. Door een goede afstemming tussen aanbod van ontwikkelaars en vraag vanuit doelgroepen kan transformatie een aantrekkelijk perspectief vormen voor beleggers op de stedelijke woningmarkt.

Vraag 5
In hoeverre ziet u kans om het volgens de Vereniging voor Ontwikkelaars en Bouwondernemers (NVB) gesignaleerde probleem dat projectontwikkelaars nauwelijks middelen hebben om nieuwe projecten te financieren op te lossen door het aanwenden van het beschikbaar kapitaal voor woningen?[2]

---

[2] Telegraaf.nl, 11 februari 2015, Nieuwbouw in het slop

Antwoord 5
Naast de traditionele Nederlandse banken bestaat er een diversiteit aan investeerders om financiering buiten de traditionele bancaire kanalen om te organiseren. Daarnaast neemt ook de interesse van buitenlandse banken om financiering te verstrekken toe. Voor internationale banken is het aantrekkelijker geworden om hun aanwezigheid op de Nederlandse markt te vergroten. Uit eerder onderzoek van Capital Value blijkt dat Duitse banken interesse hebben om leningen te verstrekken voor projecten in de Nederlandse woningmarkt. 80 procent van de ondervraagde Duitse banken heeft aangegeven te verwachten dat het aantal verstrekte leningen komende jaren verder toeneemt, als direct gevolg van de toegenomen vraag naar financiering. Door het aanboren van alternatieve financieringsbronnen kan de nieuwbouwproductie worden gestimuleerd en ontstaan ook weer nieuwe investeringskansen voor eindbeleggers.